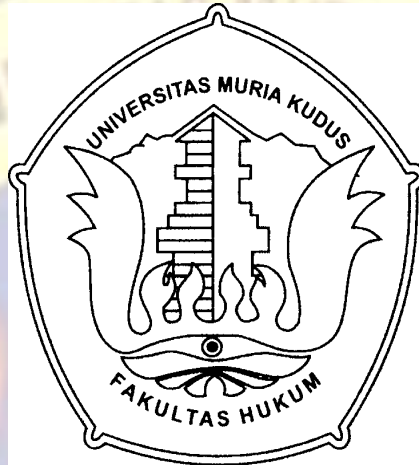


**PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH MATANG TANPA
RUMAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN OLEH PENGEMBANG
PERUMAHAN DI KABUPATEN KUDUS**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan
Program Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus Dengan Kekhususan
HUKUM PERDATA**



Oleh :

**DEDY PRAYOGO
NIM : 2009-20-046**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
2016**

HALAMAN PENGESAHAN

**PERJANJIAN JUAL BELI KAVLING TANAH MATANG TANPA
RUMAH YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN OLEH PENGEMBANG
PERUMAHAN DI KABUPATEN KUDUS**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum dengan kekhususan
HUKUM PERDATA**

Disusun oleh :

**DEDY PRAYOGO
NIM : 2009-20-046**

Kudus, September 2016

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. SUKRESNO,SH.,M.Hum

YUSUF ISTANTO,SH.,MH

Pic SUCININGTYAS.,SH.,MN.Hum

Mengetahui;

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**



Dr. SUKRESNO,SH.,M.Hum

HALAMAN PERSEMBAHAN

“sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain”

(Q.S. Al Insyirah 6-7))

“apabila dalam diri seseorang masih ada rasa malu dan rasa takut untuk berbuat suatu kebaikan, maka jaminan bagi orang tersebut adalah tidak akan bertemunya ia dengan kemajuan selangkahpun.”

(Bung Karno)

Kepersembahkan untuk :

1. Ayahanda Soleh dan Ibunda Sukarti Tercinta
2. Adikku Tercinta
3. Sahabat-sahabatku semua

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas Rahmat, Hidayah serta Inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir studi strata satu. Skripsi ini disusun guna memenuhi syarat untuk mencapai derajat sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus

Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan keilmuan khususnya tentang perjanjian jual beli kavling tanah matang tanpa rumah yang dibuat dibawah tangan oleh pengembang perumahan di kabupaten kudus, bagi siapa saja yang membacanya. Pada kesempatan ini dengan segenap kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Sukresno,SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus maupun sebagai Dosen Pembimbing I atas segala nasehat, masukan dalam diskusi dengan penulis sehingga dapat menambah khasanah keilmuan bagi penulis secara pribadi.
2. Bapak Yusuf Istanto, SH.MH selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan kritikan membangun serta masukan yang penulis rasakan sangat memotivasi penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
3. Segenap Pimpinan beserta Staf Pengajar, Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah dengan keikhlasan hati dan penuh dedikasi membagi ilmu kepada penulis sehingga menambah khasanah keilmuan bagi penulis secara pribadi.
4. Segenap Staff tata usaha, Pak Buchori dan staf lainnya yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.
5. Segenap Narasumber dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu..
6. Terima kasih yang tiada kira penulis sampaikan kepada ayahanda dan ibunda yang telah memberikan segenap daya upaya dengan susah payah, penuh kasih

sayang telah mengasuh, memberikan do'a, restu serta motivasi yang tiada henti dalam mendidik penulis dengan tujuan agar penulis dapat menjadi orang yang berguna bagi Agama, Bangsa, Negara dan dapat menjadi kebanggaan bagi Keluarga.

7. Serta terima kasih tak terhingga buat Adikku tercinta khususnya adinda Bripda Herlina Islami atas motivasinya yang tiada henti sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
8. Segenap sahabatku mahasiswa Fakultas Hukum angkatan tahun 2009, Zaenal, Junaidi, Catur , Priyo, heviana, farah, dkk yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dorongan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Sebagai manusia biasa penulis memiliki keterbatasan yang melekat pada diri penulis dalam proses belajar, memahami dan menuangkan dalam penulisan skripsi ini, sehingga kritik, saran dan sumbangan pemikiran sangat dinantikan dalam rangka peningkatan penyempurnaan skripsi akan penulis terima dengan hati dan tangan terbuka. penulis menyampaikan berjuta terima kasih kepada semua pihak yang telah meluangkan satu kelonggaran bagi penulis dalam rangka belajar memahami suatu realitas.

Wassalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh

Kudus, September 2016

Penulis

ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi berjudul “ perjanjian jual beli kavling tanah matang tanpa rumah yang dibuat dibawah tangan oleh pengembang perumahan di kabupaten kudus” secara umum bertujuan untuk mengetahui mengapa Perjanjian Jual Beli Kavling Tanah matang Tanpa rumah yang dibuat dibawah tangan antara pengembang perumahan dan pembeli terjadi, walaupun tidak ada dasar hukumnya, Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian jual beli kavling tanah matang tanpa rumah yang dibuat dibawah tangan antara pengembang perumahan dan pembeli serta Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli kavling tanah matang tanpa rumah dari pengembang apabila dirugikan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, yuridis sosiologis artinya adalah mengidentifikasikan dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang menjadi dasar konsumen (pembeli) dan pengembang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli kavling tanah matang karena baik pengembang perumahan/tanah kavling dan konsumen beranggapan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah perjanjian yang sifatnya sementara karena sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas, pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam proses pengurusan dan lain-lain. Meskipun terkadang disadari bahwa perjanjian dibawah tangan secara hukum kurang memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian ketika terjadi sengketa di pengadilan. Kekuatan hukum perjanjian jual beli kavling tergantung pada saat dibuatnya Perjanjian Jual Beli tersebut, apabila perjanjian tersebut dibuat pada saat proses pembangunan telah memenuhi syarat minimal pembangunan yakni dua puluh lima persen sesuai ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Pemukiman dan Perumahan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan memiliki kekuatan yang sama dengan kekuatan perjanjian umumnya yang didasarkan kepada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam hal pengikatan perjanjian jual beli tanah kavling matang yang dibuat dibawah tangan menjadi lemah, agar mempunyai kekuatan hukum yang kuat maka pengikatan perjanjian jual beli kavling tanah matang secara dibawah tangan harus dilakukan legalisasi oleh Notaris yang berkedudukan di wilayah hukum perjanjian itu dibuat.

Perlindungan hukum terhadap pembeli kavling tanah matang tanpa perumahan dalam hal pembeli dirugikan maka pembeli memiliki pilihan hukum

untuk melindungi kepentingan hukumnya atas kavling tanah matang tanpa perumahan yang telah dibeli. Perlindungan hukum dimaksud dapat menggunakan ketentuan dalam UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hal ini terkait dengan kebiasaan bahwa pengikatan perjanjian dibawah tangan antara pengembang dengan konsumen biasa dibuat dengan klausula baku. Pembeli juga dilindungi oleh UU No. 1 tahun 2011 tentang Pemukiman dan Perumahan yakni dalam ketentuan Pasal 162, serta perlindungan terhadap pembeli kavling tanah matang tanpa perumahan juga dapat memanfaatkan ketentuan dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrasi dan alternatif penyelesaian sengketa. Bahwa untuk melindungi kepentingan hukumnya yang dirugikan terkait perjanjian jual beli kavling tanah matang yang dibuat dibawah tangan, pembeli dapat mengajukan gugatan keperdataan di pengadilan.

Kata kunci : *Perjanjian bawah tangan, kekuatan hukum, kavling tanah matang .*



DAFTAR ISI

| | |
|---------------------------|------|
| Halaman Judul..... | i |
| Halaman Pengesahan..... | ii |
| Halaman Persembahan | iii |
| Kata Pengantar..... | iv |
| Abstrak..... | vi |
| Daftar Isi..... | viii |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|----------------------------------|----|
| A Latar Belakang Penelitian..... | 1 |
| B Perumusan Masalah..... | 9 |
| C Tujuan Penelitian..... | 10 |
| D Kegunaan Penelitian..... | 10 |
| E Sistematika Penulisan..... | 11 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

| | |
|---|----|
| A Pengertian Perjanjian Pada Umumnya | 11 |
| B Subjek Hukum Perjanjian Jual Beli | 15 |
| C Syarat Sah Perjanjian | 20 |
| D Pembuktian Akta dibawah tangan | 24 |
| E Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan | 28 |

BAB III METODE PENELITIAN

| | |
|---|----|
| A Metode Pendekatan..... | 35 |
| B Spesifikasi Penelitian..... | 35 |
| C Metode Penentuan Sampel..... | 36 |
| D Metode Pengumpulan Data..... | 37 |
| E Metode Pengolahan dan Penyajian Data..... | 39 |
| F Metode Analisis Data..... | 40 |

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | | |
|---|---|----|
| | Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kavling Tanah Matang Tanpa Rumah | |
| A | Yang Dibuat Dibawah Tangan Antara Pengembang Perumahan Dan Pembeli Terjadi, Walaupun Tidak Ada Dasar Hukumnya | 41 |
| | Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Kavling Tanah Matang Tanpa | |
| B | Rumah Yang Dibuat Dibawah Tangan Antara Pengembang Perumahan Dan Pembeli | 49 |
| | Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kavling Tanah Matang Tanpa | |
| C | Perumahan Dari Pengembang Apabila Dirugikan | 55 |

BAB V PENUTUP

| | | |
|---|--------------------|----|
| A | Kesimpulan..... | 63 |
| B | Saran – Saran..... | 65 |

DAFTAR PUSTAKA

